

## ALLEGATO 2/1

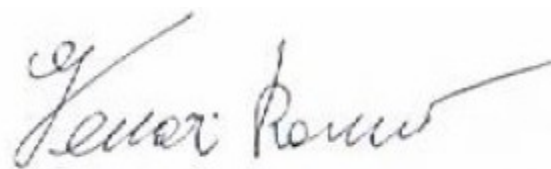
*STUDIO TECNICO DOTT. AGRONOMO GEOM. LUIGI BAISI*

*Studio: Via M.Fanti,60 - 41100 Modena - Tel. e Fax =059/451327 - Cell. = 347/4858940*

*Abitaz: Via Baden-Powell, 14 - 41100 Modena - tel. 059/351056*

*c.f. BSA LGU 47D25 Z315 T = P.IVA 00886500362 = N.101 Albo Dottori Agronomi di Modena*

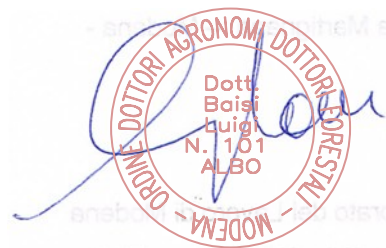
Comune di Modena



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
N. 370/2014 = “ AZIENDA AGRICOLA FERRARI ROMANO”**

**Richiedente : FERRARI ROMANO**

**Strada Cadiane 252 - Modena**



### RELAZIONE TECNICA

**Ai sensi dell'Art. 14.2 del vigente P.R.G. e del Testo Coordinato delle norme di PSC - POC - RUE del P.R.G. di Modena adottato con Delibera di C.C. n. 20 del 07-04-2003**

### PREMESSA

Il Sig.Ferrari Romano è proprietario di un piccolo fondo agricolo esteso ha 3.35.29 sito in Strada Cadiane 252 - Modena, con sovrastanti fabbricati.

Tutti i fabbricati insistenti su detto lotto sono in piena ed esclusiva proprietà.  
Il fabbricato ad uso abitazione costa della tipica corruzione colonica in ottimo stato conservativo, con relativa area cortiliva ed è inserita nella zonizzazione E del P.R.G. “Ambito VIII ad alta vocazione agricola – a – ambiti alla vocazione produttiva agricola normale”.

La proprietà risulta censito al n.c.e.u. di Modena al foglio 247 - mappali 4 – 315 -316 – e al n.c.t. al mappale 318.

Il Richiedente svolge dal 1980 la attività di Contoterzista come evincesi dall'allegato Certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. di Modena:

Specificatamente:

- Attività esercitata nella sede legale: Esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- Attività agricola dell'impresa : Coltivazioni miste di cereali e altri seminativi.

Il Sig. Ferrari Romano, nella sua veste di contoterzista, è proprietario di numerose attrezzature e macchine operatrici agricoli, utilizzate sia per l'espletamento della attività di contoterzista per la lavorazione dei terreni agricoli, sia per la lavorazione dei terreni agricoli in proprietà.

Per tale motivo risulta necessario realizzare un adeguato deposito agricolo per il rimessaggio delle attrezzature presenti.

Non avendo i requisiti di I.A.T.P. per la realizzazione di quanto prospettato è necessaria la presentazione e approvazione di un Piano Particolareggiato in zona agricola così come espressamente previsto dalle norme che vengono sotto riportate:

La ditta consta di due addetti . Ferrari Romano e figlio Ferrari Marco

La sede della attività sin dall'inizio è in strada Cadiane al n. 252 – Modena

## **Estratto del P.R.G.**

### Art. 1.0 comma 3

Gli atti di pianificazione sono denominati Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piani urbanistici Attuativi (PUA).

### Art. 5.1 - comma 1 - Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato disciplina e conforma, in esecuzioni alla previsioni del Piano regolatore, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio, nella fattispecie territorio agricolo, mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo.

## **ART. 17.8 - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA MECCANIZZAZIONE AGRICOLA E STRUTTURE**

### **INTERAZIENDALI DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI (RUE)**

1. La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi e di strutture interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli è subordinata alla formazione di apposito Piano particolareggiato ed all'osservanza dei seguenti limiti:

a superficie territoriale minima d'intervento: 5.000 mq;

b indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;

c superficie utile massima edificabile: 30 mq per macchina operatrice;

d altezza massima: 10,5 m.

2. L'ampliamento dei fabbricati esistenti è consentito, con intervento diretto, nei limiti dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a superficie territoriale minima d'intervento: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data del 28 aprile 1975;

b superficie utile: per le strutture a servizio della meccanizzazione agricola incremento massimo del 20% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, fino ad un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq e fino ad un rapporto massimo di 40 mq per macchina operatrice; per le strutture interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli incremento massimo del 20% della superficie utile esistente al 28 aprile 1975, fino ad un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq;

c altezza massima: 10,5 m.

## **FABBRICATI PRESENTI**

Sul fondo sono presenti i seguenti fabbricati di recente riaccatastati al Catasto Fabbricati:

### **1 - Fabbricato principale**

Trattasi di una vecchia casa rurale composta da parte abitativa completamente di recente ristrutturata con annessa stalla tradizionale e sovrastante fienile. La stalla è vuota da decenni ed è poco utilizzata sante la presenza delle colonnine interne e delle volte basse: il fienile è pure in disuso.

Si prevede comunque il recupero di tale porzione di fabbricato per creare un alloggio per il figlio del richiedente che coadiuva il padre nella attività di contoterzista,

### **2 – Magazzino deposito**

Tale fabbricato è stato leggermente ampliato alcuni anni orsono e misura esternamente m. 8.05 x m. 16.20 con altezza utile di m. 4.00

Tale fabbricato attualmente funge da officina per la riparazione diretta delle attrezzature agricole e per il rimessaggio di 3-4 mezzi agricoli e quindi si presenta del tutto insufficiente rispetto alle necessità

### 3 – Portico di collegamento

Trattasi di un portico aperto che collega la casa al magazzino e viene utilizzato per il rimessaggio delle autovetture e di un camper in proprietà.

#### **Macchine ed attrezzature agricole presenti**

Per quanto riguarda le macchine a motore e rimorchi si allegano i libretti di circolazione.

Il parco macchine è imponente e in grado di soddisfare ogni esigenza colturale.

La gran parte delle macchine sono nuove e tutte sono in perfetto stato manutentivo

Elenco principali macchine e attrezzi presenti

Trattore John Deere da 130 cv

Trattore John Deere da 135 cv

Trattore John Deere da 110 cv

Trattore John Deere da 80 cv

Trattore New Holland da 75 cv tutti nuovi

Trattore fiat da 60 cv di oltre 10 anni

Trattore fiat da 50 cv di oltre 10 anni

Mietitrebbia Laverda + carrello portabarra

N. 4 rimorchi a 2 assi di portata 100 q/li di cui 2 con targa

N. 4 fresatrici

N. 4 aratri

N. 4 seminatrici

Spandiconcime

Zappatrice mais

Barra falciante

Lame da neve n. 3

Trinciaerba semoventi n. 2

Trinciaerba trainati n. 3

Ruspa Komatsu da 110 Q/li

Erpice

Spandiletame n. 3

Forcone per rotoballe

Escavatore

Attualmente la maggior parte di tali macchine sono lasciate nel cortile inghiaiato all'aperto e quindi esposte al degrado e anche oggetto di furti; parte degli attrezzi sono attualmente alloggiati presso altri agricoltori.

Ciò causa un notevole degrado delle stesse, in considerazione che trattasi per la maggior parte di macchine operatrici nuove o seminuove, del costo globale di oltre € 350.000.

## **Verifica e corrispondenza delle P.P. alla normativa relativa:**

### **OPERE IN PROGETTO, relative al Piano Particolareggiato:**

#### **MAGAZZINO DEPOSITO MACCHINE**

Preme innanzi tutto rendere evidente che il lotto oggetto di intervento è in piena zona agricola, lontana dai centri abitati e che l'intervento proposto viene reso unicamente per la realizzazione di un adeguato ricovero per le numerose macchine ed attrezzature agricole presenti e di proprietà del Richiedente ed il cui elenco viene allegato.

L'elenco ufficiale delle macchine iscritte all'Uma non comprende comunque tutti i macchinari presenti in quanto alcune attrezzature vengono trasportate su carrelloni: trattasi ad esempio degli aratri trivomeri, delle barre falciati, delle barre per la mietitrebbia da m 6.00 ecc.

Tali attrezzature per le loro caratteristiche ed anche per il notevole costo devono essere riparate dalle intemperie e quindi devono essere lasciate al coperto, in considerazione anche del fatto che vengono utilizzate per 1-2 mesi all'anno.

#### **PARAMETRI EDILIZI**

Suoerficie minima di intervento = mq 5000

Indice di utiilizzazione fondiaria = mq 0.45 /mq

Superficie max edificabile = 30 mq per macchina operatrice

#### **APPLICAZIONE PARAMETRI**

Superficie aziendale = mq 26.729mq

Indice di utilizzazione = mq 0.45 x mq 26.729 = mq 12.028

Macchine operatrici e mezzi dotati di libretto di circolazione:

trattori n 7

mitetitrebbia n 1

ruspa n . 1

escavatore n. 1

rimorchi n. 5

totale macchine = n. 15

superficie necessaria = mq ( macchine 15 x mq/cad. 30 ) = mq 450

## **OPERE PREVISTE**

Per i motivi addotti si prevede di realizzare a lato e a est dei fabbricati un capannone di adeguate dimensioni come da progetto allegato in grado di potere contenere le attrezzature presenti e la superficie utile di mq 450.

Il fabbricato sarà realizzato in con struttura portante in acciaio zincato e tamponamento in laterizio con intonaco e tinteggiatura nella tonalità "Giallo Modena", come da progetto strutturale che verrà presentato, con manto di copertura in pannelli sandwich coibentati esternamente color tipo laterizio.

La struttura in acciaio sarà incastrata nel muro e quindi non visibile.

Il pavimento sarà in battuto di cemento.

Al centro del capannone è previsto un piccolo pozzetto disoleatore con griglia e della capacità di 0,50 mc: tale pozzetto - non collegato alla rete fognaria - servirà solo come sicurezza, solo nell'ipotesi di perdite di olio accidentali.

Per la raccolta degli oli esausti la ditta già dispone di un apposito contenitore spostabile di cui si allega la apposita dichiarazione di conformità e copia del registro di carico e scarico.

I portoni e le finestre avranno telai in ferro verniciato verde o marrone .

La nuova costruzione verrà realizzata a circa m . 7.50 dalla zona di rispetto dell'elettrodotto esistente a sud del lotto.

Le attrezzature più piccole verranno custodite nel magazzino esistente.

La superficie massima edificabile è di mq 30 per macchina operatrice  
( a questo riguardo per macchina operatrice si intende qualsiasi macchina agricola sia semovente che trasportata iscritta all'UMA )

L'azienda poi dispone di una cisterna a norma per il gasolio - con vasca di raccolta - spostabile di cui si allega copia del certificato di collaudo.

Si fa presente che la ditta si compone di due operatori – Ferrari Romano e figlio - e che pertanto non saranno presenti nè operai, nè salariati, nè impiegati.

## **↓ VERIFICA INDICI IN PROGETTO**

Il lotto di intervento è evidenziato in rosso nella planimetria allegata e comprende i mappali:

foglio 247 di Modena mappali 315-316-4 che costituiscono l'area cortiliva e il mappale 318 che costituisce il terreno agricolo esteso ha 2.80.30 coltivato a cereali e foraggiere.

## **↓ VERIFICA INDICI FABBRICABILITA'**

Da quanto esposto la possibilità edificatoria del lotto interessato all'intervento risulta di :

n. Attrezzi 15 \*\*x mq 30 cad. = mq 450 = S.U. massima ammessa.

\*\* parte delle attrezzature che si intende collocare nel nuovo deposito

Il nuovo fabbricato avrà quindi una lunghezza di m. 30.60 x una larghezza di m. 15.60 con una altezza sottotrave di m. 4.50

Per quanto dichiarato i parametri soprariportati vengono rispettati.

### **↓ DISTANZE DAI CONFINI, STRADE, FABBRICATI**

Il fabbricato sarà posizionato nel rispetto dei confini di proprietà.

Viene pertanto rispettato quanto stabilito dall'art. 17.3 comma b che fissa una distanza minima dai confini e dalle strade di m. 10.00 e di m. 6.00 dalle abitazioni e servizi rustici:

Nel caso in oggetto la distanza dai confini è minimo di m. 18.00. verso est.

Il nuovo fabbricato sorgerà a ml. 45.00 dalla via Cadiane

### **↓ ACCESSO**

Si evidenzia che il fondo non confina direttamente con la strada Cadiane in quanto i mappali 204 e 206 sono di proprietà comunale.

Per questi motivi la proprietà ha un diritto di passaggio.

Quindi non essendo di proprietà l'accesso non può essere modificato; comunque è un accesso molto largo che permette un agevole passaggio anche se la strada comunale è stretta: per i motivi addotti non si prevede la chiusura con cancelli..

### **↓ SISTEMAZIONE DELL'AREA**

**Art. 17.4 - comma 5**

L'attività è in essere da oltre 25 anni e l'area cortiliva e relativo centro aziendale è già ben definito .

A destra della strada e quindi dal lato della abitazione vi è un'area cortiliva ben definita con pavimentazione in autobloccanti e un ampio giardino piantumato e delimitato da siepe sempreverde con piscina ( a suo tempo condonata )

la porzione di sinistra che asserva la attività è in parte inghiaia ed in parte con pavimentazione in cemento nella zona di manovra delle macchine agricole.

Tale pavimentazione è giustificata dal fatto che le macchine operatrici sono molto pesanti ed una pavimentazione in ghiaia produrrebbe solo buche, avvallamenti e pantano.

Non sono previste opere di illuminazione dell'area o telecamere.  
Nell'area sono previsti n. 4 posti auto a raso per eventuali clienti.

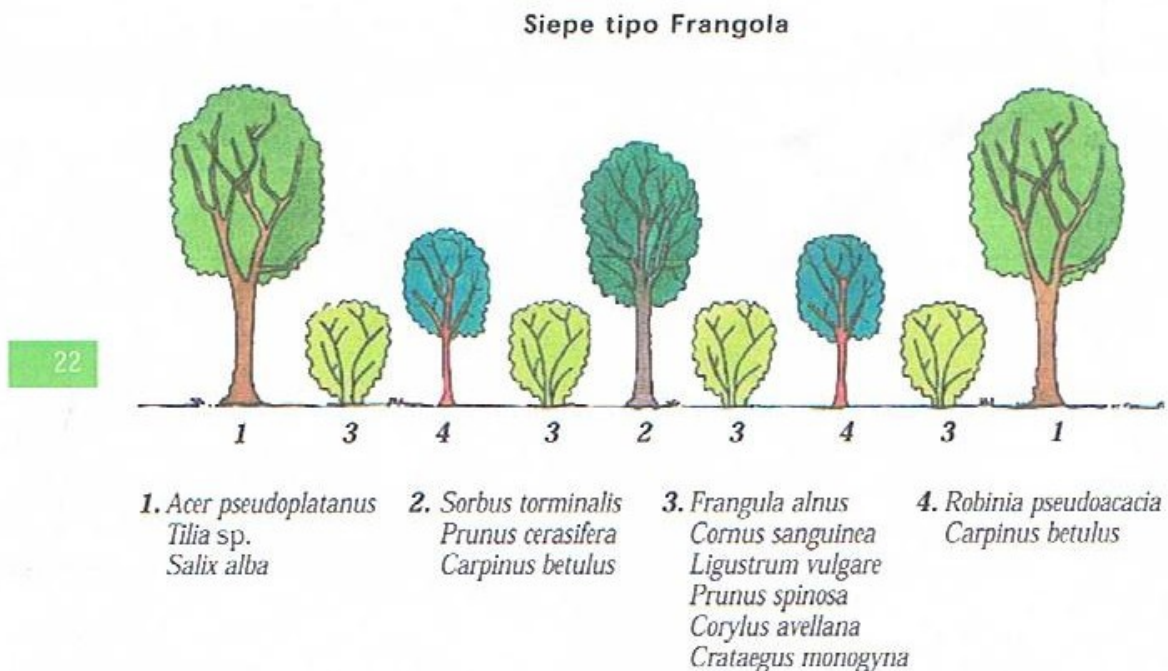
Si rammenti che il luogo è in aperta campagna e che il Piano viene presentato al solo scopo di realizzare un deposito macchine agricole e quindi non sono previste opere di urbanizzazione né di arredo urbano.

Per quanto concerne il verde si evidenzia che il mappale 315 comprende il cortile e il giardino piantumato e delimitato da siepe della abitazione; il mappale 316 comprende il centro aziendale con il nuovo magazzino.

Tale mappale ha una superficie di mq 3397

Il RUE prevede in zona agricola almeno 10 alberature ogni mq 1000 di corte, quindi sarà necessario impiantare n. alberi 33.

Essendo necessario un ampio spazio di manovra, si prevede la piantumazione perimetrale dell'area come da progetto.



"LA FRANGOLA" (Siepe tipo Frangola) corrisponde a un modello di siepe monofilare, multifunzionale, largamente diffuso in Italia, che presenta degli elementi strutturali differenti formanti 3 o 4 strati. La funzione principale delle siepi di questo tipo è la produzione di miele. La mescolanza delle specie è adatta per suoli umidi e leggermente acidi in climi temperato-caldi.

## **OPERE COMPLEMENTARI**

### **↓ FOGNATURE - RETI DISTRIBUZIONE**

**Req. XXVIII.3.12.**

Trattandosi di zona agricola, la zona non è asservita da fognature, pertanto lo scarico terminale sarà costituito dalla rete scolante del fondo

Si fa presente che le acque piovane della abitazione, del magazzino esistenti e del cortile della abitazione, scolano direttamente nel cortile per arrivare alla scolina di confine nord che ha andamento da est a ovest.

Attualmente la abitazione risulta fornita di luce - acqua - gas di rete - telefono.  
La sola linea elettrica sarà allacciata - per via interrata - anche al nuovo capannone .  
Già da anni sul tetto del magazzino esistente esiste un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica della potenza di 6KW

---

Si fa presente che lo scrivente è incaricato dalla Ditta Richiedente alla presentazione del progetto e relativa richiesta del Permesso di Costruire.

---

Il notaio incaricato per la stipula della convenzione è:  
Notaio Rolando Ramacciotti via Nardi 35 – Modena tel 24-10-24

---

Modena, 06 - 03 - 2015

**Il Tecnico**

**Dott. Agr. Luigi Baisi**



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Rolando Ramacciotti".

## **PROGETTO DI MAGAZZINO PER IL DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE**

**RICHIEDENTE: FERRARI ROMANO**

### **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE**

1 – Struttura prefabbricata in acciaio zincato comprensiva di tirafondi, colonne portanti ,architravi, arcarecci tipo omega , manto di copertuta in pannelli sandwich,

mq copertura  $32.20 \times 17.20 = \text{mq } 553.84 \times \text{€}/\text{mq } 54,16 = \text{€ } 30.000,00$

2 – Plinti in cemento armato n. 12 x 1.20x1.20x1.00 = mc 17.28x  
X €/mc 150.,00 = € 2.592,00

2 – Pavimento in battuto di cemento con doppia rete elettrosaldata  
spessore cm 20 su strato di ghiaia compattata di cm 25

mq  $30.60 \times 15.60,00 = \text{mq } 477.36.00 \times \text{€}/\text{mq } 35 ,00 = \text{€ } 16.707,60$

3 – Portoni in ferro ad ante in lamiera zincata recata

n. 2 x m  $4.50 \times 4.50 = \text{mq } 84,50 \times \text{€}/\text{mq } 42,00 = \text{€ } 3.422,25$

4 – Finestre con telaio in ferro e vetro

n. 10 x m.  $1.50 \times 2.00 = \text{mq } 30,00 \times \text{€}/\text{mq } 95,00 = \text{€ } 2.850,00$

5 – Muratura in blocchi poroton + intonaco esterno e tinteggiatura

Mq  $2(30.60 \times 4.50) + 2(15.00 \times 6.00) = \text{mq } 455.40 \times \text{€}/\text{mq } 87 = \text{€ } 39.619,80$

6 – Impianto elettrico comprendente n. 1 quadro generale, n. 12  
plafoniere al neon, n. 4 prese corrente, condotte elettriche  
in canaline esterne  
il tutto a norma

= € 5.000,00

---

**totale opere in progetto**

**= € 100.19,65**

**Il Progettista  
Dott. Agr. Luigi Baisiu**